

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 79

§ 79

**Sepänkallionrinne, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Vallden Aila  
Soini Mari  
Saari Ulla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300,

2  
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

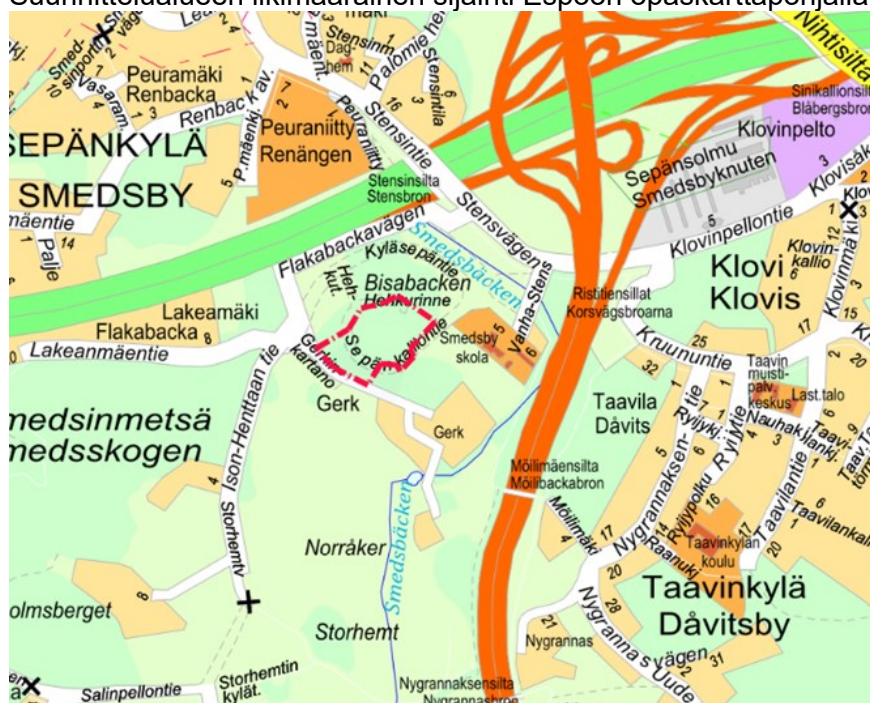
**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV- asemakaavaa suunniteltua Sepänkallion asuinalueita. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästi kerrostalokorttelista ja Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 10 100 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken, asemakaavaehdotus / asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7460, katualue, muodostuu uudet korttelit 26213-26214, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 331300.

### **Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtävälle asettaminen**

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 km<sup>2</sup>. Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluita, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäytösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Tämän vuoksi kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Voimassa olevien asemakaavojen pohjalta on toteutettu Salinpellontie ja Storhemtintie (bussiyhteys Espoon keskus - Suurpelto - Tapiola): Rakenteilla ovat Suurpellostä uuden kokoojakatuyhteyden Nihtisiltaan.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelevaan ja havainnollistamaan laadittiin [Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko](#). Kaavarungon tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera-kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna. Kaavarunkoa esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2022.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Sepänkallionrinne täydentää vuonna 2020 voimaan tullutta Sepänkallion asemakaavaa ja sitä palvelevat kadut on jo asemakaavoitettu. Kaavaehdotusta on kehitetty palautuspäätös, kaavarunko ja kaavarungon jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Liito-oravien yhteystarpeiden vuoksi korttelialueiden pinta-alaa on pienennetty. Rakennusoikeus on suunnilleen sama kuin aikaisemmin. Pohjoisempaa korttelia 26213 (AK) on laajennettu ja tehostettu, eteläisempää 26214 (AO) on pienennetty ja väljennetty. Tehtyjen muutosten takia Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

### **Vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto IV.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto IV ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliltä suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan ja Stensintien kautta. Kyläsepäntien kokoojkatu sekä suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkuritie ja Hehkurinne ovat rakenteilla.

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavan rakennuslupavaiheessa oleviin kerrostalokortteleihin sekä etelässä ja idässä Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi pienelle osalle kaupungin haltuun siirtynyttä katualuetta tehdään kaavanmuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria.

Saavuttaessa koillisesta suunnittelualueelle kaupunkikuvaa leimaa Turunväylän tienvarsimiljö. Myös rakenteilla olevat kadut ovat muuttaneet maisemaa. Varsinainen suunnittelualue on rakentumatonta, paikoin kallioista kangasmetsää. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailla suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulun viereisessä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue ja kaava-alueen itäpuolinen

tiheä istutuskuusikko on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa siirtymäreitin muille elinalueille.

Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät osat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa ja virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa myös liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen alueellisten hulevesijärjestelyiden toteuttamiseen. Hulevesijärjestelyiden toteuttaminen Storhemtinpellon alueelle on toteutussuunnittelussa.

Kaava-alueella ei ole muinaisjäänöksiä, mutta itäpuolella kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Bengstby-Stensin muinaisjäänösalue.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkotiki ja Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suurpellon keskuksessa, Sinimäessä ja Kauniaisissa.

Sepänkallion / Kyläsepän alueelle on kokoojakatujen rakentamisen yhteydessä toteutettu vesihuoltoverkko ja vesihuoltoverkko edelleen täydentyy meneillään olevien tonttikatujen rakentamisen yhteydessä.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suurpeltoon ei maakuntakaavassa ole osoitettu kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu merkinnän uusi asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjoispuolella on varauksia työpaikka-alueelle ja lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille. Kehä II:n varteen lähialueelle raidevaraus. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota.

Suurpellon keskustan läpi kulkevan pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2019 - suunnitelmaan, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöksiä. Sepänkallionrinteestä olisi mahdolliseen pikaraitiotiepysäkkiin linnuntietä etäisyyttä noin 150 metriä.

Sepänkallionrinteen alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Sepänkallion asemakaavan katualueesta.

Pohjoispuolisessa Sepänkallion asemakaavassa on 6-8 kerroksista kerrostalorakentamista korttelitehokkuudella  $e = 1.1-1.6$ .

### **Mitoitus**

Sepänkallionrinteen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 0,5 hehtaaria on virkistysaluetta. Aluetehokkuus on  $e(a) = 0,60$ . Kokonaiskerrosala on noin 10 100 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

### **Korttelialueet**

Kaava-alue käsittää kaksi jo aiemmin asemakaavoitetun Sepänkalliontien katualueen toisistaan erottamaa osaa. Kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Eteläisemmän rinteeseen sijoittuvan korttelin 26214 rakentaminen on tiivistä erillispientalorakentamista. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Koko Sepänkallion alueelle pyritään luomaan yhtenäinen ilme värein, materiaalein ja kattomuodoin.

### **Asuinkerrostalojen kortteli 26213 (AK, LPA)**

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää laaja metsäisenä säilyvä rakentamaton alue (s-1). Suurin sallittu kerrosluku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille.

Korttelialueen kerrosala on noin 8 500 k-m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin  $e=0.80$ . Asuinrakennuksissa jyrkkää harjakatto ja matalissa talousrakennuksissa viherkatto. Asuinrakennusten julkisivumateriaalina on tiili.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialue LPA palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan huoltoyhteys. Luonnontilaisena säilyvää pihatilaa on pyritty lisäämään toteuttamalla LPA-korttelin itäreuna kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sovittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli säilyvät näkymät asunnoista.

### **Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)**

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalotonttia, joille on osoitettu rakennusaloittain 200 tai 250

k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talusrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus  $e = 0.40$ . Asuinrakennukset ovat alarinteen puolelta 3-kerroksisia yhden asunnon rinneratkaisuja. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennustenväleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Maisema-alueen ja korttelin väliin jää puustoinen reunavyöhyke. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu.

### **Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen**

Asemakaava perustuu jo asemakaavoitettuihin katuihin. Niiden ja kunnallistekniikan toteutuksessa on varauduttu Sepänkallionrinteen asuinrakentamiseen. Sepänkalliontien varressa on aluevaraus yleistä pysäköintiä varten, joten Sepänkallionrinteen asemakaavassa ei ole erillisiä varauksia yleistä pysäköintiä varten. Vieraspysäköinti on huomioitu AK-korttelin pysäköintimääräyksessä.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä leikki- ja oleskelualueen sijoittamisesta melukatveeseen. Määräyksiä julkisivurakenteesta ei melutilanteen takia ole tarpeen asettaa.

### **Yleiset alueet**

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen ja Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkinranta-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Alueelle on suunnitteilla koulu ja muita lähipalveluita, kaupunkipuistikko ja joukkoliikennepysäkki.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

AO-1-korttelin eteläpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravareittien kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistysalueeksi, kun Kyläsepän keskuksen suunnittelu on riittävässä määrin tarkentunut.

### **Selvitykset**

Kaava-alueille Suurpelto IV ja Suurpelto V kokonaisuutena on laadittu vuosina 2010–2012 kunnallistekniset yleissuunnitelmat, hulevesi- ja tulvatarkastelu ja lähiympäristösuunnitelma, jotka soveltuvin osin ovat ohjanneet ympäröivän alueen toteutusta. Myös tuolloin laadittujen korttelisuunnitelmien kaupunkikuvallisia periaatteita on huomioitu myöhempien osa-aluekaavojen jatkosuunnittelussa.

Uudelleen valmistelussa Kyläseppä-Storhemt-alueesta kokonaisuutena on laadittu uusi luontoselvitys (Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022). Luontoselvitys on vaikuttanut liito-oravan latvussyhteyksien määrittelyyn kaava-alueella ja sen ympäristössä.

Arkeologisten kohteiden rajaukset lähialueella on päivitetty arkeologisen inventoinnin pohjalta 2022 (Kyläseppä-Storhemt asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi v. 2022. Museovirasto). Kaavan meluntorjuntaa koskevat määräykset perustuvat meluselvitykseen (Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 12.6.2023).

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä varten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Korttelisuunnitelma**

Kaavaratkaisua havainnollistamaan ja toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 1.7.2023). Luonnos täydennetään varsinaiseksi toteutusta ohjaavaksi korttelisuunnitelmaksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu myös hulevesijärjestelyt ja pelastaminen. Kohde sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella, joka on tulvaherkkä, joten jo aiemmissa asemakaavoissa on varauduttu alueellisen hulevesijärjestelmän toteuttamiseen etupainotteisesti. Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Viivytystilavuus on 1m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa. Kaupunkipurojen läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

### **Perittävät maksut**

Uudelleen valmisteluun palautetusta kaavahankkeesta ei tässä vaiheessa peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- KYT/ Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- KYT / Kaupunkitekniikan keskus / Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- ELINVOIM / Kulttuurin tulosityksikkö / Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- KYT /Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Päätöshistoria**

Suurpelto IV, alue 330900, asia 3968/2011

Lähtökohdat ja tavoitteet

**Ehdotus**

Asemakaavapäällikkö:

Asemakaavapäällikkö esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto IV seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4

Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojuuksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluaidoin.

5

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

6

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteenä.

7

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

8

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

9

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_:n.

**Käsittely**

Käsittelyn alussa puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko asiat 10 ja 11 käsitellä siten, että ne esitellään yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu erikseen asianomaisessa kohdassa, eikä sitä vastustettu.

Jäsen Päivinen ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaavaan ja sopimuksiin merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä



edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.

Jäsen Päivinen ehdotti jäsenten Käri-Zein, Peltokorpi ja Kivekäs kannattamana, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markkula.

Jäsen Häggman ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus.

Jäsen Lahti ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Hannula.

Keskustelun kuluessa jäsen Lahti veti pois ehdotuksensa tiedustelu- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Päivisen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänet valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi, eikä sitä vastustettu.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Suurpelto IV seuraavat kaavalliset lähtökohdat asemakaavoituksen pohjaksi:

1

Alueesta luodaan Suurpelto - suunnittelutavoitteiden mukaisesti korkeatasoinen ja laadukas puistokaupunki, jossa asuin- ja työpaikka-alueet korostavat alueen kulttuurihistoriallista maisemaa.

2

Asuinkorttelialueet suunnitellaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset lähtökohdat huomioiden tiivis-matala-periaatteen mukaisesti siten, että monenlaiset asumisvaihtoehdot ovat mahdollisia. Toimistokorttelialueet suunnitellaan Turunväylä varteen kaukaa erottuvaksi maamerkiksi ja porttiaiheeksi.

3

Suurpellon keskeisestä peltoaukeasta kehitetään koko Suurpellon alueen lähivirkistysalue, jota hoidetaan avoimena erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin soveltuvana puistoalueena.

4 Turunväylän ja Kehä II aiheuttaman melun suojaus hoidetaan rakennuksilla, rakenteellisella melusuojauksella sekä pysyvin ja väliaikaisin meluaidoin.

5

Alueelle suunnitellaan tarpeelliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

6

Asemakaavaan ja sopimukseen merkitään velvoittavana yhteisöllisyyttä edistävät toimintakeskukset ja toimintatilat kunkin alueen luonteeseen ja suunniteltavaan rakennuskantaan soveltuvalla tavalla.

7

Alueelle mahdollistetaan joukkoliikenteen järjestäminen sekä pikaraitiotieyhteytenä että linja-autoliikenteen.

8

Asemakaava-alueille suunnitellun hevosurheilukeskuksen ja siihen kuuluvien rakennelmien, pysäköintipaikkojen, kenttien, ratsastusreittien ja muiden toimintojen vaikutukset selvitetään huolellisesti siten, että näistä saadaan Suurpellon alueen toimintoihin hyvin soveltuva kokonaisuus

9

Suunnittelussa otetaan huomioon Suurpellon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvataan merkittävien maisema ja kulttuuriarvojen säilyminen.

10

Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttö-, yhteistyö- ja kehittämissopimus.

11

Kaupunkisuunnittelulautakunta järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.5.2008 § 12

## **Ehdotus**

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330900, 2.4.2007 päivätyn, 28.4.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6273

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

## **Käsittely**

Asia käsiteltiin yhdessä asian 13 kanssa.

Keskustelun kuluessa jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että kaavamääräyksiin lisätään: Korttelialueelle on osoitettava 100 k-m<sup>2</sup> kiinteistön hoitokoneiden lämmintä säilytys- ja huoltotilaa alueen 100 000 k-m<sup>2</sup> kohti. Tilan vapaa korkeus on oltava vähintään 2,5 m.

Jäsen Peltokorpi ehdotti jäsen Terhon kannattamana, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK-alueille

jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko jäsenten Kemppi-Virtanen ja Peltokorpi tekemät ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on sisällytetty pöytäkirjaan.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Suurpelto V:n ja Kilonväylän, alue 330900, 2.4.2007 päivätyn, kokouksessa 7.5.2008 muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6273 siten muutettuna, että kaavamääräyksiin lisätään: Korttelialueelle on osoitettava 100 k-m<sup>2</sup> kiinteistön hoitokoneiden lämmintä säilytys- ja huoltotilaa alueen 100 000 k-m<sup>2</sup> kohti. Tilan vapaa korkeus on oltava vähintään 2,5 m.

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa yhtenäisille A, AP ja AK-alueille jätteiden imukeräysjärjestelmä infrakustannuksiin sisällytettynä alueen ekologisuuden parantamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.05.2010 / 6 §

## Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutus on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu korttelit 21093 ja 21094 sekä osa kortteleita 21089 ja 21091), alue 330900

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

## Käsittely

Käsittelyn alussa päätettiin, että esityslistan asiat 6 ja 7 käsitellään yhdessä siten, että ne esitellään ja niistä keskustellaan yhdessä, mutta päätöksenteko tapahtuu asianomaisen pykälän kohdalla.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja Elo ehdotti jäsen Rastimon kannattamana, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti jäsenten Seppä ja Oila kannattamana, että samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko varapuheenjohtaja Elon ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotukset hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutus on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn ja 26.4.2010 muetetun Suurpelto IV:n - Storå kern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon aikana tarkennetaan, miten Suurpellon ympäristöstrategia toteutetaan kaava-alueella ja tehdään tarvittavat muutokset kaavamerkintöihin ja/tai toteutusta ohjaaviin muihin asiakirjoihin. Lisäksi lautakunnalle tuodaan selvitys koko Suurpellon joukkoliikenteen järjestämisestä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä siten, että se toimii houkuttelevana alueen vetovoimatekijänä. Samalla on selvitettävä, miten liittymät ja sujuvat yhteydet Kehä II:lle ja Turunväylälle tulee suunnitella asemakaavojen mukaisesti, jotta sekä julkinen että yksityinen liikenne saadaan toimivaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.1.2012 § 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 330900

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 9.1.2012 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900

3

edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

## Käsittely

Asia käsiteltiin asian 2 (2 §) jälkeen.

Käsittelyn alussa esittelijä tarkisti kaavakarttaa siten, että ET-alueen (korttelin 21093 vieressä) rakennusoikeutta nostetaan 50 km<sup>2</sup>:stä 75 km<sup>2</sup>:iin HSY:n runkovesijohdon paineenkorotusasemaan kuuluvan varavoimajärjestelmän varustamista varten.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tarkistama ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## Päätös

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Suurpelto IV:n asemakaavan ja Kilonväylän asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 330900

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja kokouksessa 17.1.2012 muutetun Suurpelto IV:n - Storåkern IV asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6273, joka käsittää korttelit 21079-21097 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 21. kaupunginosassa (Henttaa) sekä siihen liittyvän Kilonväylän - Kiloleden asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää korttelit 26163 ja 26164 sekä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet ja kaupunginosan raja (muutoksella muodostuu kortteli 21105 ja osa kortteleita 21102, 21103 ja 21104), alue 330900 siten muutettuna, että ET -alueen (korttelin 21093 vieressä) rakennusoikeutta nostetaan 50 km<sup>2</sup>:stä 75 km<sup>2</sup>:iin HSY:n runkovesijohdon paineenkorotusasemaan kuuluvan varavoimajärjestelmän varustamista varten.

3

edellyttää käynnistettäväksi Espoon kaupungin ja maanomistajien kesken maankäyttö-, kehittämis- ja yhteistyösopimuksen valmistelun.

## Oheismateriaali

- 331300a Sepänkallionrinne asemakaava
- 331300 Sepänkallionrinne havainnekuva
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostus
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostuksen liitteet